

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Penghijauan perkotaan merupakan salah satu usaha pengisian Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang perlu ditingkatkan bentuk dan strukturnya menjadi taman kota. Taman kota sebagai unsur subsistem kota, diharapkan dapat mengatasi masalah lingkungan di perkotaan dengan menyerap hasil negatif yang disebabkan aktivitas kota. Taman kota dapat berfungsi untuk perlindungan dari paparan sinar matahari langsung, hujan deras, angin, pemandangan yang buruk, memberikan keindahan sehingga dapat dijadikan tempat rekreasi dan sebagai laboratorium alam untuk pendidikan dan pelatihan. Untuk memaksimalkan fungsi taman kota maka perlu dicari dan dikembangkan bentuk dan struktur taman kota yang mendukungnya.

Ruang terbuka merupakan ruang-ruang luas dalam wilayah atau kota baik berbentuk kawasan (area), jalur atau memanjang dan bersifat terbuka (tanpa bangunan). Ruang terbuka hijau adalah ruang terbuka yang berisi (alamiah) atau diisi (budidaya) tanaman atau pohon. Sebagai ruang terbuka, kondisi fisik RTH banyak dipengaruhi oleh keberhasilan tata ruang, perhatian terhadap kondisi sosial budaya masyarakat, perangkat hukum dan kesiapan sumberdaya manusia. Berlakunya otonomi daerah, seharusnya dianggap sebagai peluang untuk mengembangkan RTH. Tetapi faktanya tidak semua daerah otonomi

memanfaatkan peluang tersebut. Kalaupun ada yang membangun atau membenahi RTH, itu pun tanpa diikuti dengan upaya peningkatan keahlian sumberdaya manusianya sehingga kondisi RTH pada akhirnya tidak terawat. Apalagi, karena sifat fungsinya, ada RTH yang tidak dibatasi oleh batas-batas administrasi daerah otonomi.

Ruang publik terbuka khususnya ruang terbuka hijau merupakan salah satu kebutuhan masyarakat perkotaan saat ini dan itu menjadi paru-paru kota. Di ruang publik terbuka itu, warga dapat bersosialisasi melalui berbagai kegiatan seperti olahraga, bercengkerama, rekreasi, diskusi, pameran/bazar, dan lainnya. Anak-anak mungkin bisa bermain dengan leluasa di bawah teduhnya pohon-pohon yang rimbun. Singkatnya, ini menjadi tempat rekreasi dan olahraga yang menyenangkan tanpa harus mengeluarkan biaya.

Bagi anggota masyarakat sendiri, sebagai penikmat ruang terbuka hijau, keberadaan ruang terbuka hijau akan mendukung terciptanya gaya hidup sehat. Berbagai aktivitas yang dapat dilakukan di lingkungan sekitar, ternyata bisa mengurangi tingkat stres dan meningkatkan kesehatan secara menyeluruh. Ruang terbuka hijau sebagai daerah resapan air tentunya juga memegang peranan penting dalam menjaga kualitas air dan udara serta melindungi kehidupan satwa.

Dengan demikian kehidupan kota akan lebih terasa sebagai ruang yang bisa memberi kesegaran yang bisa ditempuh dalam waktu yang singkat dan tidak harus pergi keluar kota. Kebersihan ruang yang diinginkan hendaknya sebuah taman kota atau ruang terbuka hijau bebas dari tujuan dan aktifitas ekonomi karena ini akan berdampak pada higienisasi suatu ruang luar.

Kota-kota di Indonesia baik itu sebagai kota kecil, kota besar maupun kota metropolitan mempunyai karakteristik lingkungan alam yang berbeda-beda. Seperti halnya kota Yogyakarta yang pada tahun 1990 sebanyak 412.059 orang dan pada tahun 2003 sebanyak 397.398 orang (BPS, 2003), mengalami pertumbuhan yang pesat diberbagai bidang kehidupan, baik secara spasial (tata ruang) kewilayahan maupun sosial ekonomi (aglomerasi).

Gejala aglomerasi sebagai kohesi dari aktivitas ekonomi pada wilayah urban yang besar memperhatikan bahwa terjadi hubungan yang sangat erat antara perkembangan suatu wilayah dengan industri, pekerja, dan konsumen untuk barang-barang industri (Montgomery, 1988). Kegiatan ekonomi yang berkembang cepat menuntut adanya fasilitas transportasi perkotaan, menjadi sarana aktifitas masyarakat untuk berpindah dari satu lokasi ke lokasi lainnya.

Akhir-akhir ini di Yogyakarta pengendara sepeda motor bertambah terus, maka polusi udara nya juga semakin tidak terkendali. Dengan Tingkat polusi atau pencemaran udara di Kota Yogyakarta yang disebabkan asap kendaraan bermotor, telah melampaui ambang batas. Hal ini terlihat dari hasil uji emisi bagi kendaraan bermesin diesel yang digelar oleh Pusat Pengelolaan Lingkungan Hidup Regional Jawa (PPLH), DLLAJ, akademisi dan Sat Lantas Poltabes Yogyakarta.

Transportasi merupakan penyumbang polusi terbesar di perkotaan, dimana produksi emisi berhubungan dengan kecepatan kendaraan (Sharp dan Jennings, 1989 dalam Irza, 2005). Tingkat emisi tertinggi terjadi pada saat kendaraan berada pada kecepatan terendah, yaitu saat terjadi kemacetan. Hal tersebut terjadi di Kota Yogyakarta pada jam-jam sibuk, yaitu pada pukul 07.00 WIB-09.00 WIB dan

pada pukul 15.00 WIB-17.00 WIB. Data dari perkembangan jumlah kendaraan bermotor di Kota Yogyakarta antara tahun 2004-2006 dapat dilihat pada tabel 1.1

Tabel 1.1
Jumlah Kendaraan Bermotor di Kota Yogyakarta Tahun 2004-2006

Jenis kendaraan	2004	2005	2006	Δrata-rata
Sedan	31.432	32.069	32.332	31.944,3
Truk	12.489	12.679	12.730	12.632,7
Bus	2.885	4.428	5.329	4.214
Sepeda Motor	213.690	226.414	240.075	226.726,3

Sumber: Dishub Kota Yogyakarta

Pencemaran udara akibat gas buang kendaraan bermotor berdampak sangat berbahaya bagi kesehatan manusia karena dampaknya merusak berbagai organ tubuh manusia terutama sistem syaraf, sistem pembentukan darah, ginjal, sistem jantung, dan reproduksi (EPE, 1986).

Sumber dari pencemaran pada umumnya disebabkan oleh gas buang kendaraan bermotor dan kegiatan industri atau rumah tangga. Polutan dapat berupa padatan (partikel) maupun cairan, seperti Karbondioksida (CO) dan Hidrokarbon (HC). Kedua jenis polutan tersebut dapat mengganggu kesehatan manusia yang ada disekitarnya maka dari itu ruang terbuka hijau atau taman di kota sangat penting bagi kehidupan.

Fenomena ini terjadi di wilayah tertentu yang berbatasan dengan Kota Yogyakarta, yaitu di Jalan Godean (barat); Jalan Kaliurang (utara); Jalan Solo

(timur); Jalan Bantul (selatan). Beberapa titik rawan kemacetan di DIY yang pernah dihitung kandungan timbalnya dapat dilihat di tabel 1.2.

Tabel 1.2
Hasil Pengukuran Udara Ambien
di Yogyakarta 2005

No	Lokasi	Polutan CO($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Polutan HC ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
1	Simpang Empat Jl. Magelang	17.800	1.053
2	Simpang Empat Wirobrajan	27.550	786
3	Simpang Empat Galeria Mall	17.550	398,50
4	Simpang empat Mirota Kampus	24.780	964
5	Depan Kantor DPRD Propinsi DIY Jl. Malioboro	10.500	210

Sumber: Bapedalda (2005)

Upaya mereduksi polusi udara dari pemerintah kota Yogyakarta cukup banyak, antara lain dengan pembuatan jalur hijau (*green belt*). Pohon perindang dan penyerap polutan ditanam sepanjang jalan. Taman-taman kota dibuat untuk mempercantik sekaligus menurunkan kandungan polutan dalam udara kota. Walaupun demikian menurut perhitungan Gerrarkis (Fandelli, 2005) tentang kebutuhan oksigen penduduk kota yang dikaitkan dengan kebutuhan pohon yang ditanam dan hutan kota, jalur hijau dengan tanaman pohon perindang dan penyerap polutan di wilayah kota Yogyakarta belum mencukupi. Gerrarkis (Arifin, 1997 dalam Fandelli, 2005) menyatakan bahwa kota Yogyakarta dengan Penduduk 397.398 pada tahun 2003 memerlukan hutan kota seluas 418,52 hektar atau setara dengan 250.000 pohon.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

- 1) Bagaimanakah pengaruh jarak dari perumahan ke pusat kota (X_1) terhadap harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan (Y).
- 2) Bagaimanakah pengaruh luas keseluruhan bangunan (X_2) terhadap harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan (Y).
- 3) Bagaimanakah pengaruh luas lahan rumah (X_3) terhadap harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan (Y).
- 4) Bagaimanakah pengaruh jarak rumah ke taman kota atau ruang terbuka hijau terdekat (X_4) terhadap harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan (Y).
- 5) Apakah ada perbedaan antara bangunan yang memiliki gudang dan tidak memiliki gudang (D_1) dalam mempengaruhi harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan (Y).
- 6) Apakah ada perbedaan antara bangunan yang memiliki taman atau kebun dengan tidak memiliki taman atau kebun (D_2) mempengaruhi harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan (Y).

1.3. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan latar belakang masalah dan perumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

- 1) Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh jarak dari perumahan ke pusat kota (X_1) terhadap harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan (Y).
- 2) Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh luas keseluruhan bangunan (X_2) terhadap harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan (Y).
- 3) Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh luas lahan rumah (X_3) terhadap harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan (Y).
- 4) Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh jarak rumah ke taman kota atau ruang terbuka hijau terdekat (X_4) terhadap harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan (Y).
- 5) Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh perbedaan antara bangunan yang memiliki gudang dan tidak memiliki gudang (D_1) dalam mempengaruhi harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan (Y).
- 6) Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh perbedaan antara bangunan yang memiliki taman atau kebun dan tidak memiliki taman atau kebun (D_2) dalam mempengaruhi harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan (Y).

1.4. Hipotesis

Hipotesis yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Diduga jarak dari perumahan ke pusat kota (X_1) berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan.
- 2) Diduga luas keseluruhan bangunan (X_2) berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan (Y).
- 3) Diduga luas lahan rumah (X_3) berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan (Y).
- 4) Diduga jarak rumah ke taman kota atau ruang terbuka hijau terdekat (X_4) berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan (Y).
- 5) Diduga ada perbedaan antara bangunan yang memiliki gudang dengan tidak memiliki gudang (D_1) dalam mempengaruhi harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan (Y).
- 6) Diduga ada perbedaan antara bangunan yang memiliki taman atau kebun dengan tidak memiliki taman atau kebun (D_2) dalam mempengaruhi harga rumah dan tanah berdasarkan NJOP Bumi dan Bangunan (Y).

1.5. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai :

- 1) Bagi Peneliti, dapat mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi Harga rumah dan tanah berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan di kota Yogyakarta.

- 2) Dapat digunakan sebagai referensi dan pembanding hasil penelitian yang sejenis.

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam karya tulis ini dibagi dalam beberapa bab secara umum pembagian bab tersebut adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini mengemukakan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, hipotesis, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini menjelaskan tentang teori-teori yang akan digunakan untuk menganalisis data yang dikumpulkan guna memecahkan permasalahan yang telah dirumuskan.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini akan menjelaskan lebih lanjut mengenai desain penelitian dalam penulisan skripsi ini. Antara lain: lokasi penelitian, data, sumber data, dan pengambilan sampel, metode analisis, tahapan penelitian.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan membahas dan merumuskan hasil dari penelitian yang telah dilakukan penulis yang selanjutnya akan dibahas.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisi kesimpulan dan implikasi dari seluruh analisis dalam penelitian dan sekaligus akan memuat saran-saran yang muncul dalam penelitian ini.

